

שכונה חדשה של חברת גלעד
מאי בחצור הגלילית, שיאנית
התשואה | צילום: יח"צ



עשו יאקזיט

עליית המחירים בשוק הנדל"ן בשנים האחרונות הייתה כה חדה במקומות מסוימים, עד שערך הדירה הנוכחי גבוה פי שניים מהמחיר שבו היא נרכשה. בערי המרכז זה לקח עשור, אולם בפריפריה עוד פחות. עופר פטרסבורג מסביר מה הפך שכונות וערים שונות לדיל כל כך משתלם, ואיפה מצויות ההזדמנויות בימים אלה

מי

שרכש דירה בתל-אביב לפני עשר שנים הרוויח את מלוא המ' חיר ששילם תמורתה.

בחיפה, עשו זאת הרוכשים בתשע שנים. בש"דרות, בשבע שנים וחודש. בחצור הגלילית, בחמש וחצי שנים בלבד. לו היה מדובר פה בהייטק, ניתן היה לומר שבזמן ובמקום הנכונים, לקנות דירה זה כמו לעשות אקזיט. האם גם עכשיו זה הזמן הנכון, ואם כן, איפה? הרעות חלוקות, אולם בניתוח של הנתונים אפשר להעז ולנבא בוהירות מה נראה מבטיח.

מגזין "ידיעות הנדל"ן" בחן על סמך נתוני רשות המיסים, את מחירי הדירות לאורך הע"שור האחרון ומצא בכמה הם עלו, בערכים נרמינליים, ובכמה זמן "החזירו" בעלי הנכסים את

שיווק הקרקעות האיטי במדינת ישראל, בשי"לוב בירוקרטיה תכנונית וסביבת ריבית נמר'כה בפרספקטיבה היסטורית - שיצרה היעדר אלטרנטיבות להשקעות עם תשואות סבירות - הביאו לעשור של עליית מחירים משמעותיות בערים רבות ברחבי ישראל", מסביר עו"ד נר'ב ריח, הבעלים של בי נדל"ן, שסייע בעיבוד הנתונים שנפרסו על פני עשור.

הנתונים מראים כי בערי המרכז מחירי הדירות הוכפלו תוך תשע עד עשר שנים. בתל-אביב קפצו המחירים ב"111% תוך עשור, כלומר מי שרכש דירה ב"2009 בעיר, עשה עסקה מצוינת. לעומת זאת, בפריפריה הרווח מהיר יותר: הרוכש יכול להחזיר את ההשקעה תוך שבע עד שמונה וחצי שנים בממוצע, כאשר בחצור הגלילית היה התהליך עוד יותר קצר. בחיפה

ובעשר השנים האחרונות הם קפצו משמעותית, עלייה של 137.83%.

ובכל זאת, תל-אביב תישאר ככל הנראה, העיר המבוקשת ביותר למגורים, והלוקיישן הנח"שק יכריע כל מחיר מבוקש, גם אם הוא גבוה מאוד. עליית המחירים בעיר תל-אביב לברה בעשור האחרון נאמדת ב"1.352 מיליון שקל, סכום גבוה ממחיר הדירה הממוצע באשקלון כיום - 1.176 מיליון שקל. הדבר ממחיש את הביקוש הרב שיש לתל-אביב, שהזין את עליית המחירים בעיר. כיום, בעיקר במרכז תל-אביב, קיים מיעוט בהתחלות בנייה. צעירים ומצמצמי דיור רבים מבקשים לגור באזורים המתפתחים



מחירי הדירות בעכו קפצו ב-105% ב-7 שנים. פרויקט מנרב על היס | צילום: אתי בן זוד שלום

עשו אקזיט

« המשך מעמוד 32

החדשים של העיר, למשל השכונות הצפוניות, כמו נאות אפקה, רמת החייל ועוד, בעוד עיריית תל-אביב שוקדת על פיתוח אזור דרום העיר - כפר שלם, שכונת התקווה, יד אליהו ועוד. "בשל כך, אנו נמצאים היום במצב של התגברות הביקושים בתל-אביב, ואנו צופים עוד עליית מחירים באזורים רבים בעיר בעתיד הקרוב", אומר צחי סופרין, בעלים של קבוצת סופרין העוסקת בייזום.

בכפר שלם, לרוגמה, דירת 4 חדרים עלתה לפני עשור כ-800 אלף שקל, והיום דירה חדשה בשכונה תעלה כ-2.4 מיליון שקל, מחיר המשיק ערך של 24 עד 26 אלף שקל למ"ר, כשבתחנה המרכזית בעיר עלו המחירים ל-30 אלף שקל למ"ר. "משקיעים, בהם בריטים, צרפתים ואמריקאים, מזהים היום את כפר שלם כ'הדרב הבא'", אומר אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי הפעיל בשכונה. "הם יודעים מה זה רכבת קלה ומה היא מסוגלת לעשות. המשקיעים האלה אולי יכולים להרשות לעצמם לקנות דירות בפלורנטין ובלב העיר, אבל הם מבינים שהקפיצה שתעשה דירה בכפר שלם בין 24 אלף שקל ל-40 אלף שקל למ"ר תהיה יותר קלה ומהירה מהקפיצה שתעשה דירה בפלורנטין מ-45 אלף שקל ל-60 אלף שקל".

להתחיל מאפס

ככלל, שכונות, ערים או יישובים חדשים הנבנים מאפס מהווים פעמים רבות השקעה טובה, כאשר בתחילת הדרך הדירות נמכרות במחירים נמוכים ממחירי השוק, ולאחר שהשכונה מתאכלסת, הפער נסגר במהירות. כך קרה בעבר בעיר מודיעין. לפני עשור המחיר הממוצע לדירה עמד על 690 אלף שקל, והיום הוא עלה

גם שכונת רחובות החדשה שהוקמה על ידי חברת אזוריים בעיר רחובות, תוך יצירת צביון קהילתי שכולל קאנטרי, מרכז מסחרי, פארק רחב ידיים, מוסדות חינוך ותרבות - היא הזדמנות נדל"נית שהגיבה תשואה גבוהה בעשור האחרון. מכ-1.1 מיליון שקל ב-2009 לדי-רת 112 מ"ר, נתון המשקף רמת מחירים של כ-9,800 שקל למ"ר, עומד המחיר כיום על 1.85 מיליון שקל, נתון המשקף רמת מחירים של כ-18,300 שקל למ"ר - עלייה בשיעור של כ-90% בתוך עשור.

עוד אקזיט מפתיע היא השכונה הירוקה של כפר-סבא, שהפכה לאחת השכונות הפופולריות ביותר באזור השרון ומשכה אליה רוכשי דירות מכל אזור המרכז. אבי זיתוני, הבעלים של חברת א. זיתוני, היה אחד היוזמים הבולטים בשכונה. "לפני כעשור, כשרק התחלנו להקים את השכונה הירוקה בכפר-סבא, מכרנו דירות 4 חדרים במחיר של 1.1 מיליון שקל", אומר זיתוני. "היום, כעשר שנים אחרי שיווק הפרויקט, מחיר דירת 4 חדרים זינק ל-2.3 מיליון שקל. עלייה של כ-110%".

זה לא המצב בכל מגה-שכונה חדשה. לשכונת אפקה בקריית-ביאליק, למשל, פוטנציאל השבחה גבוה, אבל חבלי הלידה שלה קשים. אפקה, שכונת המגורים הגדולה ביותר שנבנתה כיום במטרופולין חיפה, עתידה לכלול כ-4,500 יחידות דיור, אך היא מוצפת בדירות של מחיר למשתכן, יותר מהביקוש להן, מה שגרם לירידת מחירים בשכונה. הפער בין מחירי הדירות בשכונה ביחס למחיר השוק מגיע למאות אלפי שקלים, לפי בדיקת מכון גיאוקרטוגרפיה שנת ערכה באפריל האחרון. כיום מוצעות בשכונה דירות 5 חדרים במחיר שמתחיל ב-1.285 מיליון שקל.

אוסרי זפריני, סמנכ"ל השיווק של חברת גיא ודרורין לוי, הבונה בשכונה 1,000 דירות, ש-600 מהן כבר נמכרו, מאמין שזה ישתלם לרוכשים. "רבים חוששים לרכוש דירה בשכונה שעדיין בשלבי בנייה ולא אוכלסה", הוא אומר. "הם מגיעים לאזור ורואים פעילות בנייה והקמת תשתיות מסיבית וזה מרתיע אותם. אבל אלה

ב-101%. מי שרכש בתחילת הדרך דירה במודיעין, הנהנה מהשבחה משמעותית.

מודיעין, המציינת השנה 16 שנות איחוד עם מועצת מכבים-רעות, מונה כיום כ-95 אלף תושבים. שיעור האוכלוסין בעיר גדל ב-14 השנים האחרונות בעשרות אחוזים, והוא בולט במיוחד ביחס לערים אחרות באזור השפלה. הגידול המהיר באוכלוסיית העיר בעשור האחרון נתן את אותותיו גם במספר העסקאות לרכישת דירות בעיר (חדשות ויד שנייה). "מודיעין, עיר שהייתה מנומנמת בתחילת דרכה, הפכה במהלך השנים האחרונות לאחת מהערים האטרקטיביות ביותר בישראל, ועל כניסתה למפת הביקושים הגבוהים בארץ, מעידה הקפיצה החדה בעליית המחירים בשיעור של למעלה מ-100% בתקופה זו", אומר דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים. מסקרון לדעת האם מה שעשתה מודיעין בעבר תעשה היום העיר החדשה חריש.

עוד עליית מחירים ראויה לציון נרשמת בכפר-יונה שכבר זכתה לכינוי "פנינת השרון הצפוני". לרוגמה, באחד הפרוייקטים, בשכונה שקמה מן היסוד ומצויה כיום בתהליך של התהוות, החלו לשווק דירות לפני כשלוש שנים, והיום כבר עדים לעליות מחירים שם בשיעור של כ-20%. דירת 4 חדרים בבניינים האחרונים שנותרו לשיווק לרוגמה בסביבונת השרון של אפריקה ישראל נמכרת ב-1.590 מיליון שקל לעומת 1,391,700 שקל עם צאתה לשיווק.

מה עשו מחירי הדירות בחמשת הערים הגדולות ב-10 שנים

עיר	מחיר ממוצע של דירה בשקלים במרץ 2009	מחיר ממוצע לדירה בשקלים באפריל 2019	פער בשקלים	פער באחוזים
ירושלים	1,017,000	1,850,000	833,000	81.91%
תל-אביב	1,219,000	2,571,000	1,352,000	111%
חיפה	452,000	1,075,000	623,000	137.83%
ראשון-לציון	904,000	1,666,000	762,000	84.29%
אשדוד	749,000	1,418,000	669,000	89.32%



הדירות בבאר שבע עלו ב-110% ב-8 שנים. פרויקט גראנד ב"ש של אביסור משה ובניו | צילום: דאגו מילטלברג

עשו אקזיט

« המשך מעמוד 36

שיכולים לדמיין כיצר השכונה תיראה בעוד שנה ושנתיים, ייהנו בכוא העת מהשכחה גבוהה במכירה».

קפיצת מדרגה

לא רק מקומות חדשים לגמרי, יכולים להתגלות כהזדמנות נדל"נית. גם בערים או בשכונות מתחרשות הקסם יכול לקרות. בשנים האחרונות הפכה עכו, לדוגמה, אחת מערי הנמל העתיקות בעולם, יעד למגורים ובמיוחד להשקעה, והדבר משפיע על המחירים: לפני עשור, המחירים בעיר העתיקה של עכו עמדו על כ-4,500 שקל למ"ר, ואילו היום מדובר בכ-12 אלף שקל למ"ר. "עליית קרנה המחודשת של העיר העתיקה משפיעה על העיר כולה", אומר דרור תורן, מנכ"ל חטיבת המגורים של אמריקה ישראל. "זוהינו את עכו כהזדמנות הנדל"נית הבאה, שתהווה יעד אטרקטיבי להשקעה בשנים הקרובות, משום שהעיר עדיין לא התגלתה" עליי הזוגות הצעירים ועליי המשקיעים. לכן יש לה עוד מקום לעשות קפיצת מדרגה משמעותית מבחינת מחירים».

בעלת חברה לייעוץ ושיווק נדל"ן, המייצגת בין השאר את קבוצת פרי בכתים. מחירי הדירות בכתים עלו בעשור האחרון ב-140 אחוז, מ-620 אלף שקל בממוצע לדירה לפני עשר שנים ועד קרוב ל-1.5 מיליון שקל בממוצע היום. בשוק הדירות החדשות מדור בר על עלייה מ-1.1 מיליון שקל לפני עשור לממוצע של 2 מיליון שקל כיום - עלייה של

גם העיר בתים עשויה להפוך יעד משתלם להשקעה, זאת בשל תוכניות ההתחדשות הרבות בה, במידה ויקודמו עליי העירייה. אם תתאחד עם תלאביב או לא, ימים יגידו, אבל הפוטנציאל הנדל"ני של בתים שהייתה בעבר אוצר חבו, כבר ידוע לכל, ועם האטרקטיביות ההולכת וגוברת, כך עולים גם הביקוש והמחירים. "לא חייבים להצפיץ או להדרים כדי למצוא את הערים הבאות שצפויות לעשות אקזיט בשנים הקרובות", אומרת חגית לאניאדו,

« המשך בעמוד 40

בכמה עלו מחירי הדירות בשנים האחרונות ברחבי הארץ ובאילו מקומות הרוויחו הרוכשים את הדירה שקנו בחזרה?



עיר	מחיר ממוצע (בשקלים) לדירה באפריל 2019	מחיר ממוצע בשקלים אז	הפרש בשקלים	הפרש באחוזים	בכמה זמן
תל-אביב	2,571,000	1,219,000 [אפריל 2009]	1,352,000	111%	10 שנים
חיפה	1,075,000	533,000 [ספטמבר 2012]	542,000	101.7%	8 שנים ו-7 חודשים
עכו	855,000	417,000 [מרץ 2012]	438,000	105%	7 שנים וחודש
חצור הגלילית	936,000	419,000 [דצמבר 2013]	517,000	123.4%	5 שנים ו-4 חודשים
מודיעין	1,395,000	691,000 [ספטמבר 2009]	704,000	101.88%	9 שנים ו-7 חודשים
באר יעקב	2,037,000	1,010,000 [מרץ 2009]	1,027,000	101.68%	10 שנים וחודש
שדרות	781,000	382,000 [יוני 2011]	399,000	104.45%	7 שנים ו-10 חודשים
רחובות	1,718,000	842,000 [מרץ 2009]	876,000	104%	10 שנים וחודש
נתיבות	825,000	382,000 [יוני 2009]	443,000	116%	9 שנים ו-10 חודשים
יבנה	1,728,000	788,000 [ספטמבר 2010]	940,000	119.3%	8 שנים ו-7 חודשים
באר-שבע	992,000	471,000 [ספטמבר 2010]	521,000	110.62%	8 שנים ו-7 חודשים
אשקלון	1,176,000	585,000 [ספטמבר 2009]	591,000	101%	9 שנים ו-7 חודשים

* ערכה של הדירה הנוכחית



מחירי הדירות ביבנה עלו ב-119% וב-8 שנים. פרויקט חדש ביבנה הירוקה של גיא ודורון לוי | צילום: יח"צ

עשו אקזיט

« המשך מעמוד 38 »

כ-80%. כיום עיקר התחלות הבנייה של דירות חדשות נמצאות בשכונת פארק הים. מחירי הדירות בבתים עדיין לא הגיעו לשיא שלהם, והם עדיין נמוכים בעשרות אחוזים ממחירי הדירות בתל-אביב. אבל זה עוד ישתנה. "הקו האדום של הרכבת הקלה שצפוי להיפתח בעוד כשנתיים וחצי עובר בבתים ובעיקר בסמוך לשכונת פארק הים היוקרתית. הקו האדום יקשר את בתים לסיטי של תל-אביב וצפוי לתרום אף הוא לעליית מחירי הנכסים באזור", אומר אבי ביתן, סמנכ"ל השיווק בחברת מנרב. דוגמה קצת אחרת מהווה שכונת נווה יהושע שברמת-גן, שבה מתגוררים כ-7,000 תושבים. בשנים האחרונות עוברת השכונה תהליך מואץ של התחדשות עירונית. התהליך שהחל בהריסתם של בתים פרטיים ואיחוד מגרשים לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית, ממשיך כעת בהריסתם של בנייני הרכבת הישנים לטובת בנייה של בניינים חדשים. בנוסף, עוסקים שם בפיתוח מהיר של צירי תנועה המחברים את השכונה למוקדי הפעילות, ושל אזורי נופש ושטחים פתוחים המיועדים למעבר הולכי רגל ואופניים. התוצאה: עלייה בשיעור של 67% במחירי הדירות בעשור. מחירי הדירות בשכונה כיום עומדים על 1.879 מיליון שקל במוצע. לפני עשר שנים היו המחירים בשכונה 1.127 מיליון שקל. "אין ספק שכאשר כל הפרויקטים המתוכננים בנווה יהושע יקראו עור וגידים, השכונה תהפוך לאחת האטרקטיביות ביותר בעיר", אומר ניב רום, מנכ"ל כנען 38 ובעלים בקבוצת כנען. אלא שהכל תלוי במדיניותו של ראש העיר החדש, כרמל שאמה הכהן.

הגל הבא

מומחה הנדל"ן ושמאי המקרקעין אוהד רנוס, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מציין עוד ארבע שכונות כיעד אטרקטיבי להשקעה: שכונת הגפן ברמת-גן, רמת ורבר בפתח-תקווה, קריית-אליעזר בחיפה ונאות שזר ביבנה.

שכונת הגפן, השוכנת בלב גוש דן, מצויה ביימים אלה בעיצומו של תהליך התחדשות עירונית על ידי חברות הנדל"ן מהמובילות בתחום, שבסימו צפויה עליית מחירים משמעותית. לאוכלוסייה בשכונה חתך סוציו-אקונומי גבוה. השכונה ממוקמת בסמוך למוסדות חינוך רבים – תיכון אוהל שם, אורה המודיעים, בית צבי, המרכז האקדמי למשפט ועסקים ר"ג, שנקר ועוד ובמרחק רכיבת אופניים מאוניברסיטת

בקרבת בית חולים בילינסון, גן החי, מוזיאונים רבים, בתי ספר וגנים. עיריית פת-תקווה יחד עם משרד הבינוי והשיכון מקדמים בשכונה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית, שתסמן מראש היכן ניתן יהיה לקדם פרויקטים במסגרת תמ"א 38, היכן פרויקטים של פינוי-בינוי בעצמות נמוכה והיכן פרויקטים כאלה בעצמות גבוהה. כיום מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים חדשה בשכונה עומד על 1.6 מיליון שקל. הצפי לעליית מחירים בטווח של חמש שנים: 1.8 מיליון שקל, לפי דנוס. התשואה מוערכת: 12.5% עליית שווי, ובנוסף דמי שכירות במהלך התקופה (עוד 15%).

עוד יעד אטרקטיבי להשקעה לפי דנוס, היא קריית-אליעזר, אחת השכונות המרכזיות והוותיקות בחיפה. השכונה הממוקמת בצידה המערבי של העיר עוברת בשנים האחרונות מתיחת פנים, עם לא מעט פרויקטים של פינוי-בינוי, ובניית מתחמי מגורים על שטח מגרש הכדורגל המיתולוגי _ 400 יחידות דיור שווקו במסגרת תוכנית מחיר למשתכן ושאר הדירות ישמשו על פי העירייה "מנוף להתחדשות עירונית". מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים חדשה בשכונה עומד על 1.2 מיליון שקל. צפי לעליית מחירים בטווח של חמש שנים: 1.3 מיליון שקל. תשואה מוערכת: 8% עליית שווי ובנוסף דמי שכירות במהלך התקופה (עוד 22.5%).

שכונת נאות ש"ר היא שכונה ותיקה הממוקמת במזרח יבנה, שבשנים האחרונות נהנתה מהשקעה של העירייה בפיתוח המרחבים הציבוריים, סלילת וריבוד כבישים, ביצוע רחובות הולכי רגל, החלפת תשתיות ביוב ומים, הקמת גני ילדים וגנינות ציבוריות למשחקי ילדים והצלת לוחות. בשכונה קיימים שני מתחמי פינוי-בינוי, ופרויקטים נוספים נבחנים בימים אלה בוועדת התכנון. מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים חדשה בשכונה עומד על 1.6 מיליון שקל. צפי לעליית מחירים בטווח של חמש שנים: 1.8 מיליון שקל. תשואה מוערכת: 12.5% עליית שווי ובנוסף דמי שכירות במהלך התקופה

כנת בקרבת מרכזי קניות גדולים בהם קניון איילון, קניון ביאליק ומתחם איידי דיזין סנטר, ואינה רחוקה גם מפארק הירקון, מתחם הבורסה, רחוב ביאליק ברמת-גן. גם הנגישות התחבורתית של השכונה גבוהה: היא סמוכה לנתיבי איילון וכביש 4, משני צידיה – בר-חובות ו'בוטינסקי ואבא הלל – קיימת תחבורה ציבורית לכל רחבי הארץ והקו האדום של הרכבת הקלה צפוי לעבור בה. בנוסף, לשכונה נגישות תחבורתית לנתיבי איילון וכביש 4. לחלק מהבניינים בשכונה נוף פתוח לפארק הירקון ולמגדלים הגבוהים יותר, נוף עד לים התיכון. מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים בשכונת הגפן עומד על 2.2 מיליון שקל. צפי לעליית מחירים בטווח של חמש שנים: 2.5 מיליון שקל, לדברי דנוס. תשואה מוערכת: 14% עליית שווי, ובנוסף דמי שכירות במהלך התקופה (עוד 16%).

גם לשכונת רמת ורבר, אחת השכונות המרכזיות בפתח-תקווה, עתיד מבטיח. היא ממוקמת



עו"ד נדב בריח,
מנכ"ל חברת
בי נדל"ן: "קצב

שיווק הקרקעות האיטי
במדינת ישראל, בשילוב
בירוקרטיה תכנונית וסביבת
ריבית נמוכה בפרספקטיבה
היסטורית – שיצרה היעדר
אלטרנטיבות להשקעות עם
תשואות סבירות – הביאו
לעשור של עליות מחירים